

125
Jahre

Bauverein
Reiherstieg



GESCHÄFTS BERICHT

2025

KENNZAHLEN

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------------|--------------|
| Bilanzsumme | 107.334,6 T€ | 109.929,9 T€ |
| Eigenkapitalquote | 33,3 % | 31,5 % |
| Bauleistungen, Investitionen | | |
| Neubau + Modernisierung | 1.752,8 T€ | 3.126,5 T€ |
| Grundstücksanschaffung | 917,9 T€ | 0,0 T€ |
| Ausgaben für die Instandhaltung | 2.509,1 T€ | 3.022,4 T€ |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 12.368,7 T€ | 12.084,4 T€ |
| Bilanzgewinn | 505,7 T€ | 504,7 T€ |
| Geschäftsguthaben | 13.000,0 T€ | 13.129,0 T€ |
| Rücklagen | 22.083,6 T€ | 20.789,4 T€ |
| Rückstellungen | 192,0 T€ | 215,4 T€ |
| Zahl der bewirtschafteten Wohnungen | 1.613 | 1.613 |
| Zahl der Mitglieder | 2.259 | 2.242 |
| Zahl der Geschäftsanteile | 82.048 | 84.533 |

GESCHÄFTS **BERICHT 2025**

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| VORWORT | 4 |
| BERICHT DES VORSTANDS | 6 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES | 9 |
| LAGEBERICHT 2025 | 12 |
| JAHRESABSCHLUSS 2025 | 19 |
| Bilanz | 20 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 22 |
| Anhang des Jahresabschlusses 2025 | 23 |
| Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2024 | 30 |
| VERZEICHNISSE | |
| Wohnanlagen | 32 |
| Nachruf | 34 |

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder des BAUVEREIN, liebe Leserinnen und Leser!

Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr mit dem BAUVEREIN zurück. Auf wirtschaftlicher Ebene konnten alle Planzahlen erreicht werden und der BAUVEREIN steht nach wie vor sehr solide da. Darüber hinaus ist es uns gelungen, zwei Grundstücke zu erwerben und damit das Wohnungsangebot für unsere Mitglieder perspektivisch noch mehr zu erweitern.

Dieser positive Ausblick in die Zukunft wurde durch die angepasste Klimagesetzgebung nach dem Hamburger Klimaentscheid erheblich getrübt. Das Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2040 ist unseren aktuellen Berechnungen zufolge nur sehr schwer zu erreichen, ohne die wirtschaftliche Stabilität des BAUVEREIN zu gefährden und unsere Mieterinnen und Mieter zu stark zu belasten. Unser Anspruch ist es daher, mit großem Fingerspitzengefühl an diese Transformation heranzugehen. Allerdings werden wir eine Mehrbelastung der Bewohner nach unseren derzeitigen Berechnungen nicht verhindern können. Es bleibt abzuwarten, wie die Subventions- und Förderpolitik der Hansestadt Hamburg nach diesem Klimaentscheid angepasst wird, um die soziale Verträglichkeit zu gewährleisten.



Thorsten Schulz und
Kristina Conrädel



Im Rahmen unserer Modernisierungsprojekte sehen wir uns mit einer sehr ausgeprägten Bürokratie konfrontiert, die jegliche Entscheidungswege stark verlangsamt. Darüber hinaus müssen wir oftmals die unterschiedlichen Ansprüche und Wünsche verschiedener Behörden koordinieren und gegeneinander abwägen. Diese Abstimmungsarbeiten gestalten sich sehr frustrierend und fordernd. Von einem Bürokratieabbau merken wir bei unserer Modernisierungs- und Bautätigkeit leider nichts.

Dennoch möchten wir uns in diesem komplexen Umfeld unsere genossenschaftlichen Werte bewahren. Der BAUVEREIN wurde vor 125 Jahren gegründet und versorgt seine Mitglieder seit mehr als einem Jahrhundert mit Wohnraum. Anlässlich dieses Jubiläums haben wir uns dazu entschieden, der Gesellschaft etwas zurückzugeben: Wir werden im Laufe dieses Jahres mehrere regionale Projekte und Einrichtungen mit Spenden unterstützen. Hierbei legen wir unseren Fokus

auf verschiedene Akteure in der Nähe unserer Wohnungsbestände.

Gerade durch diese Besinnung auf die sozialen Werte unseres Unternehmens, in Verbindung mit der professionellen wirtschaftlichen und organisatorischen Aufstellung des BAUVEREIN, sehen wir positiv in die Zukunft. Die vergangenen Krisenjahre – von der Corona-Pandemie bis zur Inflation – haben gezeigt, dass der BAUVEREIN bestens aufgestellt ist, die Herausforderungen seiner Umwelt zu meistern. Nicht zuletzt ist dies auch unserem hervorragenden Team zu verdanken, das sich stets darum bemüht, das Beste für den BAUVEREIN und seine Mitglieder zu erreichen.

Herzliche Grüße

Kristina Conrädel

Thorsten Schulz

Vorstand Bauverein Reiherstieg eG

BERICHT DES VORSTANDS

REIHERSTIEG-VIERTEL

Das vergangene Jahr stand ganz im Zeichen der Modernisierung im Wilhelmsburger Reiherstieg-Viertel. Insbesondere die abschließenden Arbeiten an den 82 Wohnungen verzögerten sich mehrfach, was für die Bewohnerinnen und Bewohner nach der langen Bauphase und den damit verbundenen Einschränkungen verständlicherweise eine große Belastung darstellte. Diese Erfahrungen haben uns eindringlich gezeigt, wie wichtig eine rasche und kontinuierliche Weitergabe von Informationen an die betroffenen Mieter ist.

Für den zweiten Bauabschnitt möchten wir diesen Aspekt deutlich optimieren. Trotz der erheblichen Unannehmlichkeiten für unsere Mitglieder vor Ort sind wir mit dem Verlauf des Bauprojekts insgesamt zufrieden. Sowohl die optische als auch die technische Aufwertung des Gebäudes sind sehr gelungen und die Kosten entsprechen den sorgfältig erstellten Planungen. Der Wechsel von Gas- auf Fernwärmeversorgung steht noch aus und ist für das zweite Halbjahr 2026 geplant.

Nach Abschluss dieser Modernisierungsmaßnahme steht bereits die nächste im Reiherstieg-Viertel an: Der zweite Bauabschnitt mit 65 Wohnungen in der Fährstraße 73-77 und im Bauvereinsweg 4-10 ist geplant. Ursprünglich hatten wir vorgesehen, diese Arbeiten in 2026 zu beginnen. Leider lässt sich dieser Zeitplan aufgrund der umfangreichen bürokratischen Anforderungen nicht einhalten. Die intensive Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erfordert zahlreiche Gespräche und stellt uns vor die Aufgabe, das Projekt auch wirtschaftlich tragfähig umzusetzen.

Derzeit rechnen wir mit einem Baustart Anfang 2027. Selbstverständlich werden alle betroffenen Mieterinnen und Mieter rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten informiert. Um einen transparenten Informationsfluss zu gewährleisten, planen wir eine Informationsveranstaltung und werden unser Team personell verstärken, um während der Bauphase noch enger mit den Bewohnern in Kontakt zu bleiben.

INSTANDHALTUNG

Auch im Karl-Arnold-Ring haben wir für 69 Wohnungen eine umfassende Modernisierungsmaßnahme eingeleitet. Schrittweise werden dort sämtliche Fenster ausgetauscht und die Wohnraumbelüftung auf Basis eines erstellten Konzeptes optimiert. Ziel dieser Arbeiten ist es, sowohl den Wohnkomfort für unsere Bewohnerinnen und Bewohner deutlich zu erhöhen als auch die Energieeffizienz der gesamten Anlage spürbar zu verbessern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird voraussichtlich bis in die zweite Jahreshälfte 2026 andauern. Darüber hinaus ist noch für dieses Jahr der Austausch der bislang störanfälligen Aufzugsanlagen vorgesehen, um die Zuverlässigkeit und Sicherheit weiter zu erhöhen.

Darüber hinaus haben wir im gesamten Wohnungsbestand zahlreiche kleinere Maßnahmen und Kleinreparaturen durchgeführt. Zudem kamen einige Wohnungen nach Mieterwechseln hinzu, die eine umfangreiche Sanierung benötigten.

GRUNDSTÜCKE

In der zweiten Jahreshälfte 2025 konnte der BAUVEREIN zwei Grundstücke erwerben. Eines befindet sich im Reiherstieg-Viertel in Wilhelmsburg (Sanitasstraße 8, Größe 815 Quadratmeter), das andere im Bezirk Harburg (Meckelfelder Weg 4, Größe 1.672 Quadratmeter).

Da zunächst die Modernisierung im Reiherstieg-Viertel (Fährstraße 73-77, Bauvereinsweg 4-10) Priorität hat, ist die Bebauung der Flächen frühestens für 2028 angedacht. Über die Planungen werden wir unsere Mitglieder auf dem Laufenden halten.

KLIMASCHUTZ

Der Klimaschutz ist sicherlich die größte Herausforderung für die soziale Wohnungswirtschaft in diesem Jahrhundert. Nach dem Klimaentscheid 2025 in Hamburg wurde das bereits ehrgeizige Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität von 2045 auf



Der Energiebunker in Wilhelmsburg (Foto) und eine neue Geothermieanlage im Hamburger Hafen sollen das Fernwärmenetz der Hamburger Energiewerke mit CO₂-neutraler Energie versorgen.

das Jahr 2040 vorgezogen, sodass wir als Vermieter unseren Wohnungsbestand fünf Jahre früher klimaneutral bewirtschaften sollen. Unsere Aufgabe besteht darin, die gesetzlichen Vorgaben termingerecht zu erfüllen und zugleich die Planung so auszurichten, dass die zusätzlichen Kosten für unsere Mieterinnen und Mieter sozialverträglich bleiben.

Ganz ohne Kostensteigerungen wird dieses anspruchsvolle Großprojekt allerdings nicht umsetzbar sein. In den kommenden zwanzig Jahren werden wir daher einen Großteil unseres Bestandes schrittweise von der CO₂-intensiven Gasversorgung auf eine klimaschonende Fernwärmeversorgung umstellen. In Wilhelmsburg können wir dabei auf eine Besonderheit im Hamburger Stadtgebiet zurückgreifen: Die Hamburger Energiewerke verlegen aktuell auf weiten Teilen der Elbinsel ein fortschrittliches Fernwärmenetz, das zukünftig sowohl vom Energiebunker Wilhelmsburg als auch von einer neuen Geothermieanlage im Hafen mit CO₂-neutraler Energie gespeist wird. Dieses Netz gilt als richtungsweisendes Projekt für die Stadt Hamburg. Im Zuge der Umstellungen nehmen wir zudem eine umfassende ingenieurtechnische Überprüfung unserer eigenen geplanten Anlagen vor, um möglichst effiziente Lösungen zu realisieren und gleichzeitig den Energieverbrauch unserer Mieterinnen und Mieter zu senken. Über die Baumaßnahmen in den Wohnanlagen werden wir die betroffenen Mitglieder frühzeitig informieren.

Team-Verstärkung: Seit 1. April 2025 ist Christin Kleffmann im Bereich Betriebskosten und Rechnungswesen tätig.

Unsere Zielstellung ist klar: Den BAUVEREIN zu einem klimaneutralen Unternehmen zu transformieren und dabei unsere Identität als Genossenschaft und sozialer Vermieter zu wahren.

TEAM & SERVICE

Seit dem 1. April 2025 verstärkt uns Christin Kleffmann im Bereich Betriebskosten und Rechnungswesen. Sie bringt sehr viel Erfahrung aus der Wohnungswirtschaft mit und wurde auch dank ihrer herzlichen Art schnell zu einem wertvollen Mitglied des BAUVEREIN-Teams.

Im Sommer 2026 steht für den BAUVEREIN ein bedeutendes Vorhaben an: Die Umstellung auf ein neues ERP-System (Enterprise Resource Planning). Mit diesem Schritt möchten wir unsere internen Abläufe nachhaltig optimieren und uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre noch besser aufstellen. Im Anschluss ist zudem geplant, eine Mieter-App einzuführen, um die Kommunikation mit unseren Mitgliedern weiter zu vertiefen und zu erleichtern.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Die Genossenschaft kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Die wirtschaftliche Entwicklung unseres BAUVEREIN verlief erneut ausgesprochen positiv. Auch in 2025 wurde ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt, das die nachhaltige und vorausschauende Unternehmensführung des Vorstands bestätigt.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Geschäftsjahr auf dem erfolgreichen Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Reiherstieg-Viertel im Sommer 2025. Mit der Fertigstellung konnte sowohl der Wohnungsbestand langfristig gesichert als auch die Wohnqualität für unsere Mitglieder spürbar verbessert werden. Besonders erfreulich ist, dass der vorgesehene Kostenrahmen vollständig eingehalten wurde.

Die aus dem ersten Bauabschnitt gewonnenen Erkenntnisse werden derzeit in die Planung des zweiten Bauabschnittes einbezogen. Parallel dazu besteht weiterhin Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Behörden. Aufgrund der erforderlichen Genehmigungen im Rahmen des Planungsprozesses ist aktuell davon auszugehen, dass die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt voraussichtlich erst im Jahr 2027 beginnen können.

Neben dem Großprojekt im Reiherstieg-Viertel wurden in einzelnen Bereichen unseres Wohnungsbestands erneut erfolgreich Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Werterhaltung unserer Immobilien sowie zur langfristigen Sicherung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum.

Der Bauausschuss unseres Gremiums hat sich neben dem Reiherstieg-Viertel auch eingehend mit den weiteren Instandhaltungsmaßnahmen befasst und die entsprechenden Vorhaben beratend begleitet. Darüber hinaus war die mehrjährige Planung in den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung ebenfalls Gegenstand der Ausschussberatungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten nach längerer Zeit wieder zwei Grundstücke in Sinstorf am Meckelfelder Weg sowie in Wilhelmsburg in der Sanitasstraße erworben werden. Der Aufsichtsrat hat beiden Kaufentscheidungen einstimmig zugestimmt. Die vertragliche Abwicklung der Erwerbsvorgänge wurde vom Prüfungsausschuss sorgfältig begleitet und geprüft.

Auf beiden Grundstücken ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine kurzfristige Bebauung ist jedoch nicht geplant. Vielmehr sollen die Projekte in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der weiteren Entwicklung der Genossenschaft schrittweise realisiert werden.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Berichtsjahr fortlaufend beraten und überwacht. Grundlage hierfür bildeten die regelmäßigen, zeitnahen und umfassenden Berichte des Vorstands über die wirtschaftliche Lage, die Unternehmensplanung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle.

Die wirtschaftliche Mehrjahresplanung wurde im Prüfungsausschuss intensiv erörtert. Ihre Einhaltung sowie die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wurden regelmäßig überprüft. Die positive Ergebnisentwicklung bestätigt die Tragfähigkeit der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 124. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 die Entlastung zu erteilen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war im Berichtsjahr erneut von einem hohen Maß an Vertrauen und konstruktivem Austausch geprägt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für ihr engagiertes Handeln im Geschäftsjahr 2025 aus. Ebenso danken wir unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft.

Hamburg, 26. März 2026

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. *Martin Stankiewicz*

Vorsitzender

LAGEBERICHT

2025

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.613 eigene Wohnungen, 15 Gewerbeflächen und 662 Stellplätze – davon 245 in Garagen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet bleibt günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2025 durchschnittlich 7,82 €/m² nach 7,70 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg leicht auf 5,8 % nach 5,6 % im Vorjahr.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensplanung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

| Unternehmensplanung | Plan 2025 T€ | Ist 2025 T€ | Ist 2024 T€ |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 9.508 | 9.550 | 9.379 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 3.000 | 2.509 | 3.022 |
| Zinsaufwendungen | 1.422 | 1.406 | 1.412 |
| Jahresüberschuss | 1.022 | 1.800 | 1.354 |

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Das Jahresergebnis wurde vor allem durch die gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Kosten für eine Modernisierungsmaßnahme anders bilanziert wurden und ein größerer Anteil dieser Ausgaben aktiviert werden musste.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung des BAUVEREIN weiterhin positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. Zudem erfolgt auch in den kommenden Jahren eine stetige und klimagerechte Sanierung des Bestands.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.800 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.354 in 2024. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Bewirtschaftungstätigkeit. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf T€ 12.348 nach T€ 12.084 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 9.550), Umlagen (T€ 2.798) und Zuschüsse (T€ 205).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.509 nach T€ 3.022 im Vorjahr.

Die Ertragslage des BAUVEREIN ist weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4 %-igen Dividende gewährleisten. In angemessenem Maße wird auch die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 28 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund T€ 4.249, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

| Kapitalflussrechnung | 2025 T€ | 2024 T€ |
|--|--------------------|--------------------|
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 4.330 | 4.136 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 3.910 | 3.488 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.796 | 4.699 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.189 | -4.744 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | -5.403 | 239 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -3.795 | 194 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 535 | 4.330 |
| ** darin enthalten: planmäßige Tilgungen | -3.051 | -2.866 |
| gezahlte Zinsen | -1.406 | -1.412 |

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| Vermögenslage | 2025 T€ | 2025 % | 2024 T€ | 2024 % | Veränderungen T€ |
|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Anlagevermögen | 100.692,6 | 93,8 | 100.056,1 | 91,0 | 636,5 |
| Umlaufvermögen | 6.642,0 | 6,2 | 9.873,8 | 9,0 | -3.231,8 |
| Gesamtvermögen | 107.334,6 | 100,0 | 109.929,9 | 100,0 | -2.595,3 |
| Eigenkapital | 35.773,6 | 33,3 | 34.603,6 | 31,5 | 1.170,0 |
| Fremdkapital | 71.369,0 | 66,5 | 75.110,8 | 68,3 | -3.741,8 |
| Rückstellungen | 192,0 | 0,2 | 215,5 | 0,2 | -23,5 |
| Gesamtkapital | 107.334,6 | 100,0 | 109.929,9 | 100,0 | -2.595,3 |

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 2.747) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 2.110.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.170,0. Davon entfallen T€ 1.800,0 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 505), T€ 129 auf Auszahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 4 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,4 % verminderter Bilanzsumme 33,3 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 33,0 % | 34,8 % | 35,2 % | 30,9 % | 31,5 % | 31,5 % | 33,3 % |

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Ferner sind die Folgen des amerikanisch-israelischen Angriffs auf den Iran aktuell nicht einzuschätzen. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen eine weitere Herausforderung für unser Unternehmen dar. Es wurde eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Klimastrategie stetig an die Gegebenheiten angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Umstellung von einer Gaszentralheizung auf Fernwärme in mehreren Objekten vorbereitet.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionstätigkeiten in den Bestand bei Baukosten auf einem hohen Niveau. Dieses Risiko minimieren wir durch solide Kalkulationen und regelmäßige Kostenkontrollen.

Darüber hinaus werden schon in der frühen Planungsphase bis zur Fertigstellung alle Projekte hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft.

Die aktuellen Zinsänderungsrisiken werden trotz der nach wie vor hohen EZB-Leitzinsen als überschaubar eingeschätzt. Sie halten sich wegen gesteigerter Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie der gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Hier greift auch unser Risikomanagementsystem. Es umfasst das Controlling und die regelmäßige Berichterstattung. Die laufenden Aktualisierungen machen frühzeitig erkennbar, wann und welche Maßnahmen zur Bewältigung von Ereignissen zu ergreifen sind.

Insgesamt sind aus der Geschäftstätigkeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den für Hamburg prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Verbindung mit unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine Chance für unser Unternehmen, den vorgenannten Risiken erfolgreich zu begegnen.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Ferner schaffen wir weitere Mehrwerte durch die strukturierte Bestandspflege und energetische Modernisierungen.

4.3. Prognosebericht

Bei der Unternehmensplanung ist den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes die Prognosen für 2026 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für den BAUVEREIN als gering eingestuft.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit Leerständen oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen fortgeführt. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, gleichbleibenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Mieterträgen von T€ 9.596, Zinsaufwendungen von T€ 1.380 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.890. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.155. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 26. März 2026

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädel

JAHRES- ABSCHLUSS 2025

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

| Aktivseite | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 16.013,00 | 5.627,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 98.606.505,76 | | 99.060.477,34 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 697.953,76 | | 730.604,43 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 917.850,00 | | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 4.380,00 | | 5.536,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 226.374,00 | | 253.767,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 167.070,59 | | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 56.375,00 | | 0,00 |
| | | 100.676.509,11 | 100.050.384,77 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 52,00 | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 100.692.574,11 | 100.056.063,77 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.265.268,13 | | 2.793.670,36 |
| | | 3.265.268,13 | 2.793.670,36 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 53.200,48 | | 37.066,83 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 65.373,70 | | 38.719,79 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 2.723.513,68 | | 2.674.272,37 |
| | | 2.842.087,86 | 2.750.058,99 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | | 534.654,18 | 4.330.097,40 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 107.334.584,28 | 109.929.890,52 |

| Passivseite | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| der verbleibenden Mitglieder | 12.715.115,00 | | 12.637.615,00 |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 178.250,00 | | 362.545,00 |
| der gekündigten Geschäftsanteile | 106.950,00 | | 128.805,00 |
| | | 13.000.315,00 | 13.128.965,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 184.032,71 | 180.532,71 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.226.500,00 | | 3.046.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 15.752.643,73 | | 14.638.958,59 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 3.104.449,84 | | 3.104.449,84 |
| | | 22.083.593,57 | 20.789.408,43 |
| IV. Bilanzgewinn | | | |
| Verlustvortrag | -174,21 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 1.800.038,16 | | 1.353.606,52 |
| Einstellungen in Rücklagen | -1.294.185,14 | | -848.891,18 |
| | | 505.678,81 | 504.715,34 |
| Eigenkapital insgesamt | | 35.773.620,09 | 34.603.621,48 |
| B. Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 36.283,21 |
| Sonstige Rückstellungen | 191.966,52 | | 179.119,52 |
| | | 191.966,52 | 215.402,73 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 43.585.762,96 | | 46.256.696,51 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 23.959.088,31 | | 24.655.023,33 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.320.921,01 | | 3.257.691,53 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 42.352,21 | | 12.725,88 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 428.814,46 | | 898.836,35 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.628,30 | | 19.486,57 |
| davon aus Steuern: € 10.693,41 (Vorjahr: € 9.150,53) | | 71.357.567,25 | 75.100.460,17 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 11.430,42 | 10.406,14 |
| Bilanzsumme | | 107.334.584,28 | 109.929.890,52 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|---------------|--------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 12.348.020,70 | | 12.084.387,02 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 20.633,56 | | 15.284,42 |
| | | 12.368.654,26 | 12.099.671,44 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 471.597,77 | 101.262,72 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 91.700,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 241.079,22 | 206.596,44 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | -5.685.820,47 | | -5.676.499,90 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -11.836,18 | | -8.466,52 |
| | | -5.697.656,65 | -5.684.966,42 |
| Rohergebnis | | 7.383.674,60 | 6.814.264,18 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | -1.047.831,18 | | -939.686,08 |
| soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -223.909,21 | | -215.083,66 |
| davon für Altersversorgung: € 27.281,96 (Vorjahr: € 24.677,40) | | -1.271.740,39 | -1.154.769,74 |
| Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -2.110.234,03 | -2.134.678,24 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -492.523,66 | -470.712,14 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 1,54 | 1,82 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 39.099,64 | 78.284,30 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -1.405.948,71 | -1.411.569,84 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern: 0,00 (Vorjahr 0,00) | | -23.770,03 | -26.861,88 |
| Ergebnis nach Steuern | | 2.118.558,96 | 1.693.958,46 |
| Sonstige Steuern | | -318.520,80 | -340.351,94 |
| Jahresüberschuss/Fehlbetrag | | 1.800.038,16 | 1.353.606,52 |
| Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | -174,21 | 0,00 |
| Einstellungen in Ergebnismrücklagen | | | |
| in die gesetzliche Rücklage | -180.500,00 | | -140.000,00 |
| in die Bauerneuerungsrücklage | -1.113.685,14 | | -708.891,18 |
| in andere Gewinnrücklagen | 0,00 | | 0,00 |
| | | -1.294.185,14 | -848.891,18 |
| Bilanzgewinn | | 505.678,81 | 504.715,34 |

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg Gen.-Reg. 851.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Nutzungsdauer bei immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Software) beträgt 3 bis 5 Jahre.

Die planmäßige Abschreibung bei Wohn- und Geschäftsbauten wurde unverändert auf der Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten vorgenommen. Garagen werden mit 25 Jahren Nutzungsdauer, Außenanlagen mit 10 Jahren angesetzt.

Technische Anlagen und Maschinen wurden wie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit der Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Für die Geringwertigen Vermögensgegenstände von € 150,00 bis € 1.000,00 wurde bei Bedarf seit 2008 jährlich ein Sammelposten gebildet und entsprechend den steuerlichen Regelungen pauschal mit 20 % abgeschrieben. In den Vorjahren wurden die GWG mit einem Wert bis zu € 800 sofort abgeschrieben und die voll abgeschriebenen Geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens werden eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen eingerechnet, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht mit einbezogen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken wird entsprechend Rechnung getragen. Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bewertung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

| Anlagenpiegel 2025 | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen +/- | Zuschreibungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| | zum 01.01.2025 € | des Geschäftsjahres € | des Geschäftsjahres € | des Geschäftsjahres € | des Geschäftsjahres € | zum 31.12.2025 € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 65.604,96 | 13.351,80 | | | | 78.956,76 |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 146.477.974,05 | 1.585.676,41 | | | | 148.063.650,46 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.380.608,85 | 0,00 | | | | 1.380.608,85 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 917.850,00 | | | | 917.850,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 16.371,01 | | | | | 16.371,01 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 359.292,37 | 6.421,57 | -23.350,65 | | | 342.363,29 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | | | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 167.070,59 | | | | 167.070,59 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 56.375,00 | | | | 56.375,00 |
| | 148.234.246,28 | 2.733.393,57 | -23.350,65 | 0,00 | 0,00 | 150.944.289,20 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 52,00 | | | | | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 148.299.903,24 | 2.746.745,37 | -23.350,65 | 0,00 | 0,00 | 151.023.297,96 |

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens, siehe Anlagenspiegel 2025 unten.

| Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01.2025 € | Abschreibungen d. Geschäftsjahres € | Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit | | | Abschreibungen (kumulierte) zum 31.12.2025 € | Buchwert am 31.12.2025 € | Buchwert am 31.12.2024 € |
|---|---|--|------------------|------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | Zugängen/ Zuschrei- bungen € | Abgängen € | Umbu- chungen +/- € | | | |
| -59.978,96 | -2.964,80 | | | | -62.943,76 | 16.013,00 | 5.627,00 |
| -47.417.496,71 | -2.039.647,99 | | | | -49.457.144,70 | 98.606.505,76 | 99.060.477,34 |
| -650.004,42 | -32.650,67 | | | | -682.655,09 | 697.953,76 | 730.604,43 |
| 0,00 | | | | | 0,00 | 917.850,00 | 0,00 |
| -10.835,01 | -1.156,00 | | | | -11.991,01 | 4.380,00 | 5.536,00 |
| -105.525,37 | -33.814,57 | | 23.350,65 | | -115.989,29 | 226.374,00 | 253.767,00 |
| 0,00 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | | | | | 0,00 | 167.070,59 | 0,00 |
| 0,00 | | | | | 0,00 | 56.375,00 | 0,00 |
| -48.183.861,5 | -2.107.269,23 | | 23.350,65 | 0,00 | -50.267.780,09 | 100.676.509,11 | 100.050.384,77 |
| 0,00 | | | | | 0,00 | 52,00 | 52,00 |
| -48.243.840,47 | -2.110.234,03 | 0,00 | 23.350,65 | 0,00 | -50.330.723,05 | 100.692.574,11 | 100.056.063,77 |

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die kumulierten Abschreibungen der „Immateriellen Vermögensgegenstände“ zum 01.01.2025 werden abweichend zum Vorjahr mit € 65.604,96 und € 59.978,96 angegeben.

Die Zugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ betreffen im Wesentlichen ein Modernisierungsvorhaben in Hamburg-Wilhelmsburg. Die Zugänge unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ betreffen ein Grundstück in Hamburg-Harburg. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden Kosten für ein Modernisierungsprojekt in Hamburg-Wilhelmsburg ausgewiesen. Der Zugang bei den „Geleisteten Anzahlungen“ umfasst Kosten für ein weiteres Grundstück in Hamburg-Wilhelmsburg mit Übergang in 2026.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.265.268,13 (Vorjahr € 2.793.670,36) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ werden Forderungen aus Tilgungszuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von € 1.161.000,00 sowie aus einem Baukostenzuschuss der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit € 1.492.228,00 ausgewiesen. Ein Tilgungszuschuss mit € 508.000,00 hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Alle anderen Posten werden in 2026 ausgeglichen. Darüber hinaus ist hier ein Zuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für eine Instandhaltungsmaßnahme mit € 47.000,00 bilanziert.

| Rücklagenspiegel | Bestand am Ende des Vorjahres € | Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres € | Einstellungen im Geschäftsjahr € | Entnahme für das Geschäftsjahr € | Bestand am Ende des Geschäfts- jahres € |
|-------------------------------|--|--|---|---|---|
| Kapitalrücklage | 180.532,71 | 0,00 | 3.500,00 | 0,00 | 184.032,71 |
| Gewinnrücklagen | | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.046.000,00 | 0,00 | 180.500,00 | 0,00 | 3.226.500,00 |
| Bauerneuerungs- rücklage | 14.638.958,59 | 0,00 | 1.113.685,14 | 0,00 | 15.752.643,73 |
| Andere Ergebnis- rücklagen | 3.104.449,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.104.449,84 |

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten: Für Abrechnungsverpflichtungen € 146.400,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses € 40.270,00.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

| Verbindlichkeiten | insgesamt € | davon Restlaufzeit | | | Art der Sicherung | |
|--|---|---------------------------------------|---|---|---|----------------------|
| | | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1-5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 43.585.762,96 (46.256.696,51) | 2.323.499,13 (3.005.549,45) | 8.661.826,12 (8.663.555,19) | 32.600.473,71 (34.587.591,88) | 43.585.762,96 (46.256.696,51) | GPR* (GPR) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 23.959.088,31 (24.655.023,33) | 737.057,18 (722.373,72) | 2.992.673,64 (2.933.847,28) | 20.229.357,49 (20.998.802,33) | 23.959.088,31 (24.655.023,33) | GPR* (GPR) |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.320.921,01 (3.257.691,53) | 3.320.921,01 (3.257.691,53) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 471.166,67 (911.562,23) | 471.166,67 (911.562,23) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.628,30 (19.486,57) | 20.628,30 (19.486,57) | | | | |
| Gesamtbetrag | 71.357.567,25 (75.100.460,17) | 6.873.272,29 (7.903.937,62) | 11.654.499,76 (11.597.402,47) | 52.829.885,20 (55.586.394,21) | 67.544.851,27 (70.911.719,84) | GPR* (GPR) |

* GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von rund € 1.025.000,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 4 | 3 |
| Technische Mitarbeiter | | |
| Mitarbeiter in Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 5 | |
| Auszubildende | | |

Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2025 | 2.242 |
| Zugang 2025 | 78 |
| Abgang 2025 | 61 |
| Ende 2025 | 2.259 |

| | | |
|--|---|--------------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um | € | 77.500,00 |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um | € | 10.540,00 |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf | € | 1.400.580,00 |

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Thorsten Schulz
Kristina Conrädell

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | | |
|--------------------|-----------|---|
| Martin Stankiewicz | seit 1996 | Vorsitzender, Sozialversicherungsfachangestellter |
| Thomas Beecken | seit 2001 | Sparkassenbetriebswirt |
| Tanja Friedburg | seit 2007 | Immobilienfachwirtin |
| Frank Grigereit | seit 2021 | Rechtsanwalt |
| Marcus Krause | seit 2021 | Elektromeister |

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 1.113.685,14 in die Bauerneneruerungsrücklage sowie € 180.500,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Vom verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 505.678,81 sollen € 505.504,60 in Form einer 4 %-igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 26. März 2026

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädel

GESETZLICHE PRÜFUNG

GESCHÄFTSJAHR 2024

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2024 teilt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wie folgt mit:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Hamburg, den 25. April 2025

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

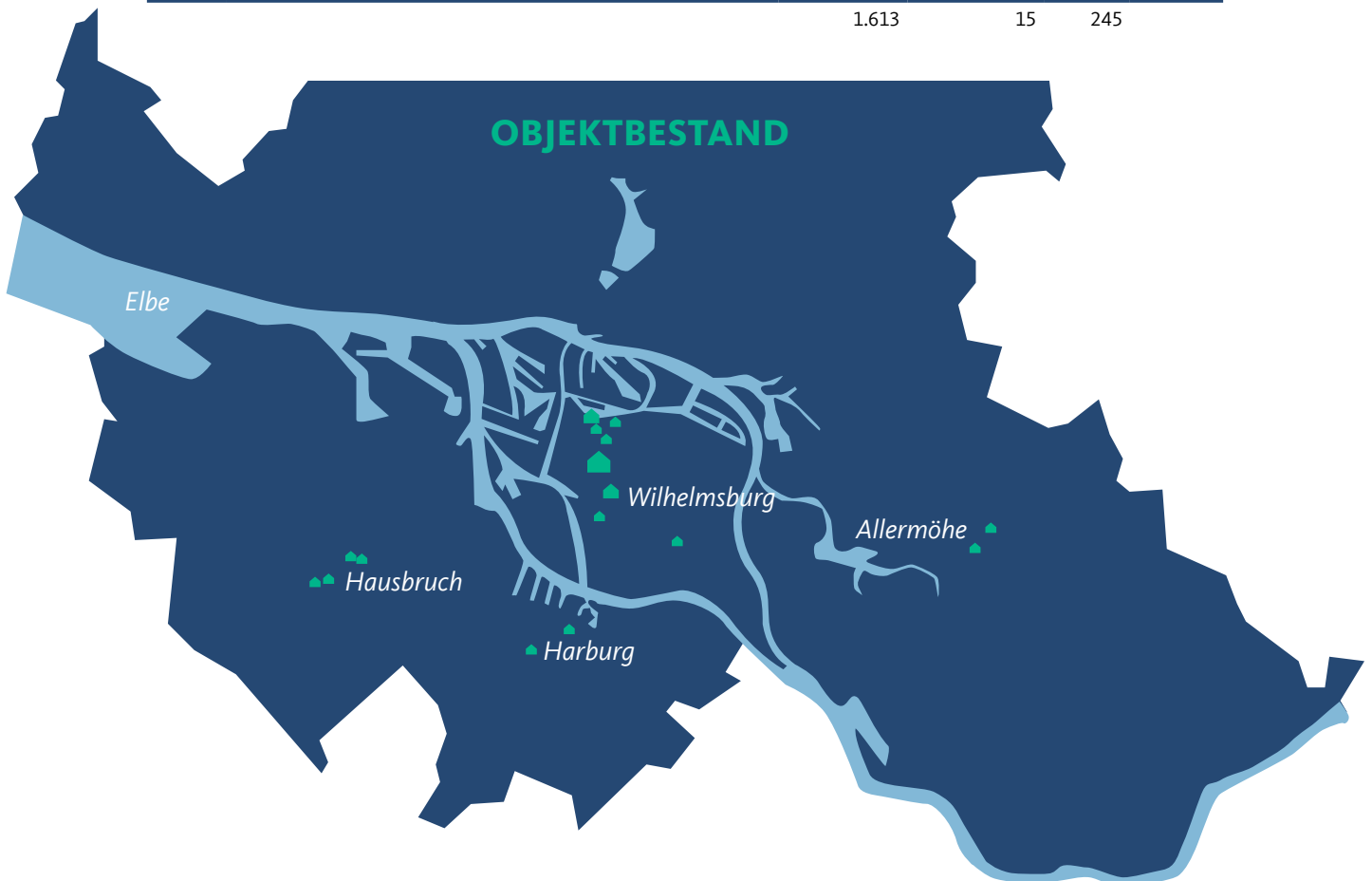
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

STAND 31. DEZEMBER 2025

| VE | Wohnanlage | Wohnungen | gewerbliche und eigengenutzte Objekte | Garagen | Baujahr |
|------|--|-----------|--|---------|---------|
| 1001 | Fährstraße 73, 75, 77 | 32 | 1 | | 1904 |
| 1002 | Fährstraße 79, 81, Otterhaken 10, Bauvereinsweg 11 | 38 | | | 1905 |
| 1003 | Fährstraße 66, 68, 70, 72 | 44 | 7 | | 1906 |
| 1004 | Bauvereinsweg 5, 7, 9 | 25 | | | 1928 |
| 1005 | Bauvereinsweg 4, 6, 8, 10 | 32 | 1 | | 1928 |
| 1006 | Bauvereinsweg 2, Julius-Ertel-Straße 8, 10, 12 | 36 | | | 1929 |
| 1007 | Sanitasstraße 1, 3, 5, 7, 9 | 46 | | | 1929 |
| 1008 | Weimarer Straße 17, 19 | 15 | | | 1929 |
| 1009 | Groß Sand 17 a, b, Rüdemannweg 17, 19, 21, 23, 25, 20, 24 a, 26 a, b, | 68 | | | 1950 |
| 1010 | Bonifatiusstraße 19 a, b, 21, 23, Rüdemannweg 22, 24 b | 38 | | | 1951 |
| 1011 | Groß Sand 19 a, b, Rüdemannweg 1-15 | 58 | | | 1952 |
| 1012 | Rüdemannweg 2, 2 a, b, c, 4, 6, 8, 10, 12, 14 | 61 | | | 1953 |
| 1013 | Georg-Wilhelm-Straße 129, 129 a, Bonifatiusstraße 25-31, Rüdemannweg 16, 18 | 66 | | | 1955 |
| 1014 | Georg-Wilhelm-Straße 131 - 141 | 71 | 1 | | 1956 |
| 1015 | Fährstraße 74, 76 | 28 | 1 | 3 | 1954 |
| 1016 | Bonifatiusstraße 9, 9 a, b, c, d | 10 | | 25 | 1956 |
| 1017 | Groß Sand 9 a, b, c, 11 a - e, 13 a, b, c, 15, Rüdemannweg 27-35, 37 | 124 | 2 | | 1959 |
| 1018 | Georg-Wilhelm-Straße 123, 125, Bauwiesenstraße 25 | 43 | | 28 | 1962 |
| 1019 | Hermann-Westphal-Straße 2 a, b, c | 81 | | 17 | 1966 |
| 1020 | Ziegelerstraße 1 a - f | 48 | | | 1967 |
| 1021 | Wümmeweg 27 a, b, c, 29, 31, 33 a, b, c, 35, 37 | 60 | | 33 | 1967 |
| 1022 | Ostewinkel 6 a, b | 12 | | | 1968 |
| 1023 | Georg-Wilhelm-Straße 127 | 5 | | | 1967 |
| 1024 | Georg-Wilhelm-Straße 219 | 14 | | | 1969 |
| 1025 | Karl-Arnold-Ring 46, 48, 50 | 69 | | | 1976 |
| 1026 | Bauvereinsweg 1, 3 | 19 | | 8 | 1982 |
| 1027 | Ziegelerstraße 3 | 16 | | 19 | 1986 |
| 1028 | Rüdemannweg 2 d | 8 | | | 1990 |
| 1029 | Georg-Wilhelm-Straße 137 a | 8 | | | 1992 |
| 1030 | Georg-Wilhelm-Straße 131 a | 9 | | | 1994 |
| 1031 | Georg-Wilhelm-Straße 122, 124 | 20 | | | 1995 |
| 1032 | Otto-Grot-Str. 83-93, Paul-Bunge-Stieg 8 | 62 | | 30 | 1996 |
| 1033 | Catharina-Fellendorf-Straße 109-131 | 34 | | | 2000 |
| 1034 | Ziegelerstraße 2 - 4 | 12 | | | 2008 |
| 1035 | Hausbrucher Straße 22, 24 | 12 | | 6 | 1999 |
| 1036 | Hausbrucher Straße 40 - 44 | 18 | | 11 | 1999 |

| VE | Wohnanlage | Wohnungen | gewerbliche und eigengenutzte Objekte | Garagen | Baujahr |
|------|--|-----------|--|---------|---------|
| 1037 | Georg-Wilhelm-Straße 127 a | 2 | 1 | | 1969 |
| 1038 | Rüdemannweg 8 a | 11 | | | 2004 |
| 1039 | Groß Sand 13 d | 14 | | | 2006 |
| 1040 | Groß Sand 25 | 18 | | | 2005 |
| 1041 | Rotenhäuser Straße 47, 49 | 13 | | | 2010 |
| 1042 | Vogelhüttendeich 102 | 20 | | | 2014 |
| 1043 | Zeidlerstraße 4 + 6 | 36 | | 39 | 2014 |
| 1044 | Vogelhüttendeich 116 c | 8 | | | 2016 |
| 1045 | Weusthoffstraße 40, Femerlingstraße 23 a + b | 41 | | 26 | 2018 |
| 1046 | Schwarzenbergstraße 48 | 17 | | | 2018 |
| 1047 | Vogelhüttendeich 116 a + b | 16 | | | 1966 |
| 1048 | Schwarzenbergstraße 46 | 5 | | | 2004 |
| 1049 | Rotenhäuser Damm 9 a, b, 11 | 33 | | | 2023 |
| 1050 | Reeseberg 115, Wasmerstraße 2 a, b | 37 | 1 | | 2023 |
| | | 1.613 | 15 | 245 | |



WIR GEDENKEN

UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Gertrud Blatton
Elke Goetsche
Heiko Groschopp
Joachim Hoheisel
Frank Möller
Karin Nibb
Abbas Okyar
Irmgard Oltermann

Jürgen Schaefer
Ellen Stepputtis
Ilona Sthamer
Holger Stürwohld
Irene Szkudlarek
Lotte Todtenhaupt
Stefanie Ulmen

IMPRESSUM

Herausgeber & Redaktion

Bauverein Reiherstieg eG
Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg
Tel. 040 752489-0
info@reiherstieg.de
reiherstieg.de

Layout & Umsetzung

mitra Kommunikation, mitra.hamburg

Bildnachweis

Guido Rottmann: S. 5, 8
Hamburger Energiewerke: S. 7



Bauverein Reiherstieg eG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg
Tel. 040 752489-0
info@reihertieg.de

Gegründet 15. Dezember 1901.
Im Genossenschaftsregister eingetragen am 22. Januar 1902.

reihertieg.de